

Vrijstelling of vermindering OV wegens improductiviteit

Auteur(s): Stefaan Van Crombrugge

Rechtbank/Hof: Gent

Editie: 1396 p. 13

Datum van uitspraak: 17 december 2013

Publicatiedatum: 03 september 2014

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 257

Vrijstelling of vermindering OV wegens improductiviteit

Op aanvraag van de belanghebbende kan kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing worden verleend voor zover het belastbare inkomen ingevolge artikel 15 WIB 1992 kan worden verminderd (art. 257, § 2, 3° WIB 1992). Dat is het geval wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. Maar er kan in het Vlaamse Gewest geen kwijtschelding of proportionele vermindering worden verleend indien het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen, rekening houdende met het vorige aanslagjaar (art. 257, § 2bis WIB 1992). Daarop bestaan dan weer enkele uitzonderingen.

De improductiviteit moet te wijten zijn aan omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.

De belastingplichtigen verkopen een leegstaand onroerend goed (waarvoor zij leegstandbelasting verschuldigd zijn) aan een BVBA bij onderhandse akte van 5 september 2008. Door problemen van de koper moet het verlijden van de notariële akte worden uitgesteld tot 10 augustus 2009. Voor 2009 vragen de verkopers vrijstelling van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit. Het hof van beroep te Gent acht de vrijstelling toepasselijk : de improductiviteit is volgens het hof onafhankelijk van de wil van de verkopers.

Na de onderhandse koopovereenkomst moesten de verkopers verder leegstandheffing betalen en moesten zij wachten op de betaling van de koopprijs : zij hadden er geen enkel belang bij om het verlijden van de notariële akte gedurende lange tijd uit te stellen. Men mocht van de verkopers niet verwachten dat zij in afwachting van het verlijden van de notariële akte zouden pogen het pand te verhuren. Het pand was immers verkocht, zij het onderhands. De actiemiddelen van de verkopers tegen de koper, die nog geïnteresseerd was, zouden normalerwijze niet tot snelle oplossing geleid hebben. Een procedure tot ontbinding van de onderhandse verkoopovereenkomst of een vordering tot veroordeling van de koper om de notariële akte te laten verlijden, dan wel de tussen te komen rechterlijke beslissing als authentieke verkoopakte te laten gelden, zou normalerwijze meer tijd in beslag genomen hebben dan het uiteindelijk verlijden van de notariële akte met vertraging, zoals in casu is gebeurd. Gezien de koper nog geïnteresseerd was, was een minnelijke ontbinding ook onwaarschijnlijk.

Gelet op deze feiten moet worden aangenomen dat het pand in 2009 improductief is gebleven door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtigen.